Muhammad Abdul Wahab, Lc.

KONTROVERSI AKAD MU'ALLAQ

dan Aplikasinya di Lembaga Keuangan Syariah

بسم الله الرحمن الرحیم

Daftar Isi

A. Pendahuluan

Adalah kewajiban bagi seorang muslim untuk memperhatikan kehalalan harta yang diperolehnya. Baik jenis hartanya, maupun cara memperolehnya.

Cara memperoleh harta haruslah menggunakan akad atau transaksi yang tidak melanggar rambu-rambu syariah.

Rambu-rambu inilah yang harus kita perhatikan dan kita pelajari agar jangan sampai di tengah jalan, kita melanggar rambu-rambu tersebut sehingga berujung pelanggaran.

Dalam pembahasan fiqih muamalah, para ulama di antaranya membahas apa saja akad-akad yang dilarang secara syariah. Ada yang disepakati keharamannya seperti riba, *gharar, maisir* dan lain-lain. Namun ada juga akad-akad yang masih kontroversial, di mana para ulama masih memperdebatkan apakah akad tersebut dilarang atau tidak.

Di antara akad-akad kontroversial itu adalah akad *mu'allaq* atau transaksi yang digantungkan kepada suatu syarat atau kondisi. Sebagian mengatakan dilarang, sebagian yang lain mengatakan tidak masalah.

Maka, dalam tulisan yang terbatas ini, penulis akan membahas lebih lanjut tentang apa itu akad *mu'allaq,* bagaimana hukumnya, apa saja dalilnya dan bagaimana akad ini diterapkan dalam transaksi di dunia keuangan modern.

B. Pembagian Akad dari Segi Akibatnya

Sebelum lebih jauh membahas tentang akad *mu'allaq,* perlu diketahui bahwa para ulama membagi akad berdasarkan akibatnya menjadi tiga jenis, yaitu:

1. Akad Munajjaz

Ialah akad yang diselesaikan langsung pada waktu selesainya akad. Atau akad yang diucapkan tanpa menggunakan syarat. Akibatnya terwujud ketika akad berlangsung, selama memenuhi rukun dan syaratnya, seperti penjual mengatakan : *saya jual sepeda ini kepada anda*.

Akibat hukumnya ialah perpindahan kepemilikan dari penjual kepada pembeli, begitu juga perpindahan kepemilikan harga dari pembeli kepada penjual. Secara prinsip, akibat hukum akad seperti ini terjadi setelah berlangsung akad, kecuali akad wasiat dan isha' (wasiat dari seorang ayah kepada laki-laki lain yang isinya "apabila ia meninggal dunia ia minta kesediaannya menjadi wali/pengurus anaknya yang masih kecil").

2. Akad Mu'allaq

Ialah akad yang dalam pelaksanaanya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, misalnya penentuan penyarahan barang-barang yang diakadkan setelah adanya pembayaran. Atau akad yang diucapkan dengan menggunakan kata yang mengandung makna persyaratan, seperti *jika saya berangkat ke Surabaya, maka saudara menjadi*

wakil saya.

3. Akad Mudhaf

Ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penanggulangan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaanya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan. Atau akad yang diucapkan dengan ketentuan pelaksanaannya pada masa akan datang, seperti pemilik rumah mengatakan : *saya sewakan rumah saya ini kepada anda selama satu tahun terhitung sejak awal bulan depan*. Secara hukum akad ini sudah sah (terwujud) pada saat berlangsungnya akad akan tetapi akibat hukumnya akan terwujud pada waktu yang telah ditentukan pada masa selanjutnya.

C. Pengertian Akad *Mu'allaq*

Mu'allaq berasal dari kata *ta'liq* yang bermakna menggantungkan sesuatu dengan atau terhadap yang lain (ناطه به)[1]

Sedangkan menurut para *fuqaha, ta'liq* adalah:

ربط حصول مضمون جملة بحصول مضمون جملة أخرى[2]

Mengaitkan sesuatu yang terkandung dalam sebuah kalimat (jumlah al-jaza) dengan apa yang terkandung dalam kalimat yang lain (jumlah al-

[1] Ibnu Manzhur, *Lisan al-'Arab* (Beirut, Dar al-Ishdar 1414 H), jil. 10, hlm. 262.

[2] Hannan Bint Muhammad Husain, *Aqsam al-'Uqud fi al-Fiqh al-Islami* (Tesis diujikan di Universitas Ummul Qura, Arab Saudi, 1418 H), jil. 1, hlm. 223.

syarth).

Contoh dari kalimat *ta'liq*: "Jika kamu masuk rumah, aku ceraikan kamu." Di sini, terjadinya cerai atau talak diikat atau dikaitkan dengan masuk rumah, jika tidak masuk rumah maka tidak terjadi cerai.

Secara lebih spesifik, akad *mu'allaq* didefinisikan sebagai berikut:

ما رتب وجوده على وجود شيء آخر محتمل الوجود في الاستقبال[3]

Sesuatu yang keberadaannya dikaitkan dengan keberadaan sesuatu yang lain di kemudian waktu yang belum pasti.

Contohnya seseorang berkata, "Jika wakilku bepergian, maka kau jadi gantinya sebagai wakilku." Dari perkataan tersebut dipahami bahwa orang kedua tidak berstatus sebagai wakil kecuali jika wakil yang pertama pergi. Maka dalam hal ini, orang tersebut telah mengaitkan status wakil orang kedua dengan bepergiannya wakil pertama.

D. Akad Mu'allaq Vs. Akad Mudhaf

Akad *mu'allaq* dan Akad *mudhaf,* keduanya memiliki persamaan, di mana implikasi akad keduanya tidak terjadi pada saat akad itu dilaksanakan, melainkan ditangguhkan di kemudian waktu. Namun, keduanya juga memiliki perbedaan

[3] Hannan Bint Muhammad Husain, *Aqsam al-'Uqud fi al-Fiqh al-Islami*, jil. 1, hlm. 223.

yang mendasar.

Perbedaan itu terletak pada status akad, apakah akad itu pada saat diucapkan menjadi sebab dari implikasi akad itu sendiri atau tidak. Lain halnya dalam akad *munajjaz,* jika seseorang berkata misalnya, “Saya jual rumah ini kepadamu”, kemudian pembelinya menimpali, “Baik, saya terima.” Maka pada saat itu juga akad tersebut menjadi sebab terjadinya implikasi akad itu sendiri yaitu jual beli (perpindahan kepemilikan dari penjual kepada pembeli).

Dalam hal ini, akad *mudhaf* memiliki persamaan dengan akad *munajjaz* karena pada saat akad diucapkan, baik akad *mudhaf* ataupun akad *munajjaz* sama-sama menjadi sebab munculnya implikasi akad masing-masing. Namun bedanya, di dalam akad *munajjaz* implikasi akadnya terjadi pada saat itu juga sedangkan akad *mudhaf* ditangguhkan hingga waktu tertentu.

Berbeda halnya dalam akad *mu’allaq,* ketika akad dilaksanakan tidak serta merta ia berstatus sebagai sebab terjadinya implikasi akad, sehingga ia tidak berdampak hukum apa-apa sampai syarat (*mu’allaq ‘alaih)*-nya terjadi.

Kesimpulannya, perbedaan antara akad *mudhaf* dan akad *mu’allaq* terletak pada status *sababiyyah*-nya. Akad *mudhaf* berkedudukan sebagai sebab hukum pada saat akad itu dilaksanakan, meskipun hukum dari akad itu sendiri ditangguhkan pemberlakuannya di kemudian waktu. Sedangkan akad *mu’allaq* sama sekali tidak memiliki status

sebagai sebab hukum sejak akad tersebut dilaksanakan hingga *mu'allaq 'alaih*-nya terjadi.

Sederhananya, dalam akad *mudhaf* ketika dua pihak melakukan akad, akad itu sudah dianggap sah walaupun akibat akadnya terjadi di kemudian waktu. Sedangkan pada akad *mu'allaq,* ketika dua orang itu berakad, pada saat itu akadnya belum dianggap terjadi, melainkan akad itu akan dianggap sah ketika kondisi yang disyaratkan dalam akad terjadi.

Dr. Dharir sebagaimana yang dinukil oleh Abu Ghuddah dalam bukunya *At-Ta'liq fi 'Uqud al-Mu'awadhat* mengatakan bahwa gharar dalam akad mu'allaq itu lebih besar dari pada yang terdapat dalam akad mudhaf. Sebab dalam kebanyakan bentuknya, akad mu'allaq tidak diketahui apakah akan terlaksana atau tidak, kalaupun terlaksana tidak jelas kapan waktu pelaksanaannya.[4]

E. Hukum Akad *Mu'allaq*

Para ulama membagi akad ke dalam dua bagian, ada akad yang boleh di-*ta'liq* dengan syarat, ada juga akad yang tidak boleh di-*ta'liq.* Namun dalam detail pembagiannya para ulama berbeda pendapat. Berikut ulasannya:

1. Pendapat Hanafiyyah[5]

---

[4] Abdussattar Abu Ghuddah, *At-Ta'liq fi 'Uqud al-Mu'awadhat,* hlm. 3.

[5] Lihat: Ibnu Abdin, *Radd al-Muhtar 'ala al-Durr al-Mukhtar*, jil. 5, hlm. 240, Ibnu Nujaim, *al-Asybah wa an-Nazair,* hal. 318.

Dalam pandangan ulama hanafiyyah, dari segi kebolehannya untuk di-*ta'liq,* akad terbagi tiga:

a. Akad yang tidak boleh dan fasid jika di-*ta'liq*

1) Akad pemindahan kepemilikan (*tamlikat*),

Mencakup pemindahan kepemilikan harta (*tamlikat maliyyah*) selain wasiat, baik berkaitan dengan benda ataupun manfaat seperti jual beli, pembebasan hutang, akad sewa, *muzara'ah, musaqah, i'arah.* Baik akad yang bersifat bisnis (*mu'awadhah*) maupun yang bersifat non bisnis (*tabarru'*) seperti hibah, shadaqah, dan lain-lain. Semua akad di atas menurut ulama hanafiyyah tidak boleh di-*ta'liq* dengan sesuatu yang mungkin ada atau tidak. Karena akan menimbulkan unsur untung-untungan (*qimar*). Sebab dengan *ta'liq* tersebut suatu akad menjadi tidak pasti apakah akan terjadi atau tidak. Dan hal itu akan mengusik unsur kerelaan dari pihak-pihak yang berakad.

Akad *tamlikat* ini juga mencakup pertukaran harta dengan selain harta (*al-mubadalat ghair al-maliyyah*), seperti nikah, dan khulu'. Kedua akad tersebut tidak boleh digantung dengan syarat karena implikasi akadnya (*atsar al-'aqd*) harus terlaksana pada saat itu juga.

2) Akad pembatasan (*at-taqyidat*)

Seperti rujuk, pemutusan hubungan perwakilan, *hajr* terhadap anak kecil yang diizinkan untuk melakukan *tijarah.*

3) Akad pernyataan (*iqrar*)

Menurut hanafiyyah tidak sah men-*ta'liq iqrar* dengan syarat. Jika seseorang berkata, "Saya wajib melaksanakan sesuatu jika si fulan datang." Maka *ta'liq* dalam pernyataan tersebut tidak sah karena secara adat atau kebiasaan pernyataan tersebut tidak umum dipakai untuk bersumpah. Berbeda misalnya jika di-*ta'liq* dengan kematiannya atau dengan batas waktu tertentu maka hukumnya boleh.

4) Pembatalan kontrak (*iqalah*).

b. Akad-akad yang sah di-*ta'liq* dengan syarat baik yang sesuai ataupun yang tidak sesuai[6]

Akad-akad tersebut mencakup:

1) Akad-akad pengguguran murni (*al-isqathat al-mahdhah*) seperti talak, pembebasan budak, merelakan hak *syuf'ah*.
2) *Wakalah, washiyyah* dan *isha'*
3) *Iltizamat* (komitmen) yang bertujuan untuk menguatkan keinginan seperti nadzar atau sumpah.

c. Akad-akad yang hanya sah di-*ta'liq* dengan syarat yang sesuai

[6] Yang dimaksud dengan syarat yang sesuai adalah syarat yang berbanding lurus dengan substansi akad (*muqtadha al-'aqd*) baik secara syara' ataupun 'urf. Sedangkan syarat yang tidak sesuai adalah syarat yang tidak berfaedah atau tidak mempunyai maksud yang jelas melainkan hanya bentuk kesia-siaan atau gurauan. Contohnya, "Jika turun hujan, hutang dia akan aku jamin."

Akad-akad tersebut mencakup:

1) *Iltizamat* (komitmen) yang bukan dalam bentuk sumpah seperti *kafalah* dan *hiwalah.*

2) Akad pembebasan (*ithlaqat*) seperti mengizinkan anak kecil untuk berdagang

3) *Al-wilayat* seperti *qadha* dan *imarah*

2. Pendapat Malikiyyah[7]

Menurut para ulama mazhab maliki, pembagian akad berdasarkan boleh atau tidak untuk di-*ta'liq* adalah sebagai berikut:

a. Akad-akad yang tidak boleh di-*ta'liq*

Yaitu akad pemindahan kepemilikan (*tamlikat*) seperti jual beli atau sewa menyewa. Contoh, "Kalau si fulan datang, saya jual barang ini kepada kamu." Maka dalam hal ini akadnya tidak sah. Karena perpindahan kepemilikan harus atas dasar kerelaan, sedangkan kerelaan harus berdasar kepada hal yang pasti. Dengan adanya *ta'liq,* kepastian itu tidak ada karena *mu'allaq 'alaih* bisa terjadi atau tidak.

b. Akad-akad yang boleh di-*ta'liq*

yaitu akad pengguguran (*al-isqathat*) dalam konteks sumpah seperti talak dan pemerdekaan budak. Contoh, "Jika kamu masuk rumah, maka kamu saya ceraikan," atau, "kamu saya merdekakan." Juga termasuk komitmen (*iltizamat*) yang bertujuan untuk

---

[7] Lihat: Al-Qarafi, *Al-Furuq,* ('Alam al-Kutub), jil. 1, hlm. 229.

memperkuat keinginan seperti nadzar dan sumpah. Contoh, “Jika si fulan datang, saya akan puasa satu bulan atau shalat seratus rakaat.”

3. Pendapat Syafi’iyyah

Dalam hal ini ulama syafi’iyyah membagi akad ke dalam dua jenis:[8]

c. Akad Tamlikat Mahdhah

Akad yang masuk ke dalam jenis ini tidak boleh di-*ta’liq* sama sekali seperti jual beli dan sewa menyewa, kecuali akad wasiat dan *isha’,* dua akad ini boleh di-*ta’liq.*

d. Akad Pelepasan Murni (حلّ محض)

Akad jenis ini, menurut syafi’iyyah boleh di-*ta’liq.* termasuk di dalamnya akad-akad pengguguran murni (*al-isqathath al-mahdhah*) seperti talak dan pembebasan budak.

Di antara kedua jenis di atas, syafi’iyyah memandang ada akad yang masuk ke dalam ranah yang samar-samar karena memiliki kemiripan dengan kriteria dari kedua jenis akad tersebut. Di antaranya akad fasakh dan ibra’ yang mirip dengan akad *tamlik.*

Begitu juga wakaf yang memiliki kemiripan dengan akad *mu’awadhah* (timbal balik) karena orang yang ditunjuk untuk menerima wakaf wajib menerimanya. Tapi di sisi lain wakaf juga sedikit mirip dengan

---

[8] Az-Zarkasyi, *Al-Mantsur fi Al-Qawaid Al-Fiqhiyyah* (Kementerian Wakaf Kuwait, cet. II 1405 H), jil. 1, hlm. 377.

pembebasan budak di mana keduanya sama-sama melepaskan hak milik tanpa adanya imbalan. Begitu juga akad ju’alah dan khulu’.

4. Pendapat Hanabilah

Mayoritas ulama hanabilah berpendapat bahwa akad pemindahan kepemilikan harta (*al-tamlikat al-maliyyah*) selain wasiat, baik berupa benda atau manfaat, dengan cara *mu’awadhah* maupun *tabarru’* tidak boleh di-*ta’liq.* Begitu juga pertukaran harta dengan non harta seperti nikah dan khulu’.[9]

5. Pendapat Ibnu Taimiyyah

Lain halnya dengan ulama hanabilah yang lain, Ibnu Taimiyyah dan Ibnu al-Qayyim memandang bahwa boleh hukumnya men-*ta’liq* semua akad, fasakh, *tabarru’at* dan *iltizamat* dengan syarat. Seperti akad jual beli, sewa, kafalah, hibah, rahn, ibra’ bahkan nikah sekalipun.[10]

Dari pemaparan kelima pendapat di atas dapat kita simpulkan bahwa para ulama dalam hal ini terbagi dua. Mayoritas ulama dari kalangan hanafiyyah, malikiyyah, syafi’iyyah dan kebanyakan hanabilah tidak membolehkan *ta’liq* pada akad-akad pemindahan kepemilikan harta ataupun non harta. Sehingga jika disertai *ta’liq* semua akad-akad

---

[9] Hannan Bint Muhammad Husain, *Aqsam al-‘Uqud fi al-Fiqh al-Islami*, jil. 1, hlm. 237.

[10] Ibnu Qayyim Al-Jauziyyah, *I’lam al-Muwaqqi’in ‘an Rabb al-‘Alamin* (Beirut, Darul Kutub al-‘Ilmiyyah, 1411 H), jil. 3, hlm. 300.

tersebut menjadi batal.

Sedangkan sebagian ulama hanabilah seperti Ibnu Taimiyyah dan Ibnu al-Qayyim membolehkan *ta'liq* dalam semua akad secara mutlak.

F. Dalil Larangan Ta'liq dalam Akad Mu'awadhah

Jumhur atau mayoritas ulama melarang *ta'liq* dalam akad *mu'awadhah* berdasarkan kepada tiga alasan berikut ini:[11]

1. *Gharar* (ketidak pastian)

Dalam akad *mu'allaq* jumhur ulama memandang ada beberapa unsur ketidakpastian. Di antaranya, kedua belah pihak yang berakad tidak mengetahui secara pasti apakah *mu'allaq 'alaih*-nya itu akan terjadi sehingga jual belinya terlaksana atau tidak. Bisa jadi ketika ternyata *muallaq alaih* tersebut terjadi keinginan penjual atau pembeli untuk melakukan jual beli sudah berubah.

Kalaupun *mu'allaq alaih*-nya bisa dipastikan akan terjadi, bisa jadi kedua belah pihak tidak tahu kapan waktu terjadinya. Sehingga di sini terdapat *gharar* dalam waktu.

2. Dua akad dalam satu transaksi

Jumhur memandang *ta'liq* dalam akad termasuk ke dalam kategori *ba'iatain fi ba'iah / shafqatain fi shafqah / ba'i wa salaf / bai' wa syarth* yang dilarang

[11] Abdussattar Abu Ghuddah, *At-Ta'liq fi 'Uqud al-Mu'awadhat,* hlm. 9-10.

oleh Nabi Muhammad ﷺ.

3. Berseberangan dengan Tujuan Akad

Dalam akad *mu'awadhah* seperti halnya jual beli, jumhur ulama memandang bahwa secara *default,* akad jual beli harus berimplikasi terhadap perpindahan kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli secara kontan atau langsung. Sedangkan *ta'liq* mencegah hal itu terjadi sehingga dianggap berlawanan dengan hukum asal dari jual beli itu sendiri.

4. Mengusik Kerelaan Pihak-Pihak Akad

Pada umumnya kerelaan itu muncul bersamaan dan berkaitan dengan kepastian. Sedangkan *ta'liq* justru menghilangkan unsur kepastian tersebut. Sehingga secara tidak langsung, *ta'liq* dalam akad menghilangkan atau setidaknya mengurangi unsur kerelaan dari kedua belah pihak yang berakad.

G. Dalil Kebolehan Ta'liq dalam Akad Mu'awadhah

Ibnu Taimiyyah dan Ibnu al-Qayyim juga salah satu riwayat dari Imam Ahmad berpendapat bahwa *ta'liq* akad *mu'awadhah* dengan syarat, hukumnya boleh jika terdapat manfaat bagi manusia dan tidak mengandung unsur yang diharamkan Allah SWT. Hal tersebut bersandarkan kepada dalil-dalil berikut ini:[12]

1. Hukum Asal Syarat Adalah Boleh

[12] Abdussattar Abu Ghuddah, *At-Ta'liq fi 'Uqud al-Mu'awadhat,* hlm. 11.

Syarat dalam akad hukum asalnya boleh selama tidak ada dalil yang melarang

2. Kebutuhan dan Kemaslahatan

Ta'liq akad menjadi kebutuhan dan juga terdapat kemaslahatan bagi manusia, bahkan hal tersebut menjadi hal yang melekat dalam kehidupan seorang *mukallaf*.

3. Pernyataan Imam Ahmad

Imam Ahmad membolehkan *ta'liq* dalam jual beli. Seperti, "Jika aku menjual budak perempuan ini, maka aku yang lebih berhak untuk membelinya kembali." Pernyataan kebolehan ini dianggap berasal dari perkataan Ibnu Mas'ud.

4. Riwayat dari Umar bin Khattab

Diriwayatkan bahwa Umar bin Khattab pernah melakukan *ta'liq* dalam akad *muzara'ah,* sedangkan para sahabat yang lain tidak ada yang menyelisihi. Kemudian hal tersebut diqiyaskan kepada akad jual beli.

H. Pendapat Ulama Kontemporer

Pada umumnya, kebanyakan ulama kontemporer memilih pendapat Ibnu Taimiyyah dan Ibnu al-Qayyim yang membolehkan *ta'liq* dalam akad *mu'awadhah* secara mutlak. Di antaranya Musthafa Az-Zarqa, Khalid al-Hafi, Hasan As-Syadzili, Abdullah

al-‘Ammar dan lain-lain.[13]

Namun ada juga sebagian ulama yang lain seperti Ibnu Utsaimin --sebagaimana yang disebutkan oleh Abu Ghuddah-- memilih pendapat pertengahan antara pendapat jumhur dan Ibnu Taimiyyah yaitu membolehkan *ta’liq* dalam akad *mu’awadhat* dengan syarat waktunya harus ditentukan dengan jelas. Sehingga gharar yang terjadi bisa diminimalisir.[14] Pendapat ini juga dikuatkan oleh Dr. ‘Ayasyi Fadad dalam bukunya *at-Ta’liq fi al-‘Uqud ma’a al-Isyarah ila Ba’dhi at-Tathbiqat al-Mu’ashirah.*[15]

I. Penerapan Akad *Mu’allaq* di Lembaga Keuangan Syariah

1. Ijarah Muntahiyah Bi at-Tamlik

Ijarah muntahiyah bittamlik adalah akad antara dua pihak di mana salah satunya menyewakan barang kepada pihak lainnya dengan pembayaran secara angsur dalam jangka waktu tertentu, pada akhir masa sewa, kepemilikan barang tersebut berpindah kepada pihak penyewa.

Sebagian ulama kontemporer menerapkan *ta’liq akad* pada *ijarah muntahiyah bit tamlik,* hal tersebut didasarkan kepada pendapat ulama yang

---

[13] Dr. Al-‘Ayasyi Fadad, *at-Ta’liq fi al-‘Uqud ma’a al-Isyarah ila Ba’dhi at-Tathbiqat al-Mu’ashirah*, hlm. 8.

[14] Abdussattar Abu Ghuddah, *At-Ta’liq fi ‘Uqud al-Mu’awadhat,* hlm. 17.

[15] Dr. Al-‘Ayasyi Fadad, *at-Ta’liq fi al-‘Uqud ma’a al-Isyarah ila Ba’dhi at-Tathbiqat al-Mu’ashirah*, hlm. 17.

membolehkan *ta'liq* hibah dengan syarat.

Dalam akad *ijarah muntahiyah bi at-tamlik* skemanya adalah perusahaan atau lembaga keuangan syariah menyewakan barang kepada nasabah kemudian perusahaan menyatakan akan memindahkan kepemilikan barang tersebut kepada nasabah dengan syarat nasabah bisa membayar uang sewanya dalam waktu yang ditentukan.[16]

Namun, jika kita melihat fatwa DSN MUI no. 27 tahun 2002 tentang *ijarah muntahiyah bi at-tamlik*, DSN tidak menerapkan *ta'liq akad* seperti skema di atas. Melainkan pemindahan kepemilikan barang sewa kepada nasabah dilakukan dengan janji (*al-wa'du*) yang tidak mengikat. Berikut bunyi fatwanya:[17]

Ketentuan tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik:

a) Pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

b) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah wa'd

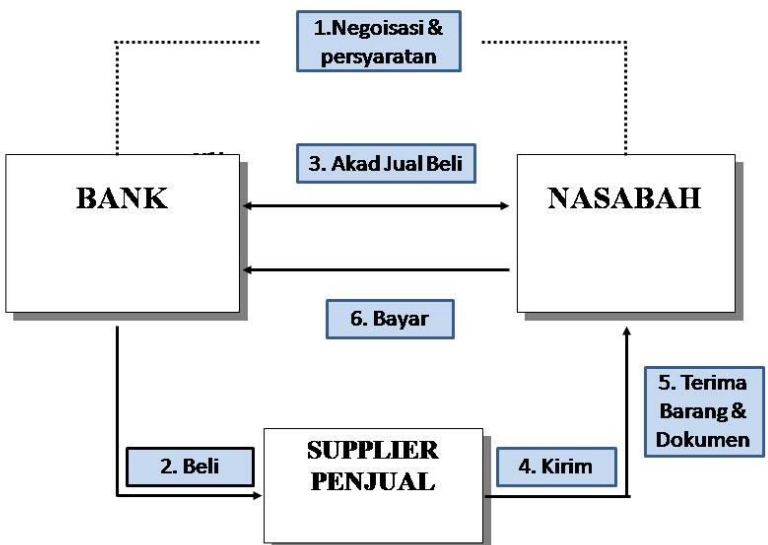
[16] Dr. Al-'Ayasyi Fadad, at-Ta'liq fi al-'Uqud ma'a al-Isyarah ila Ba'dhi at-Tathbiqat al-Mu'ashirah, hlm. 14.

[17] http://www.dsnmui.or.id/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntnt01articleid=28&cntnt01returnid=59 (diakses pada tanggal 6 April 2017 pukul 14.44 WIB).

(الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

2. Bai' al-Murabahah

Salah satu skim fiqih yang populer diterapkan dalam perbankan syariah adalah skim jual beli Murabahah. Murabahah dalam perbankan syariah didefinisikan sebagai pembiayaan yang berbentuk jual beli antara bank dan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perjanjian murabahah bank membiayai barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan menambahkan suatu mark-up atau margin keuntungan.

Secara sederhana, skema transaksi jual-beli murabahah yang diterapkan di perbankan Syariah dapat digambarkan sebagai berikut:

Praktek jual beli *murabahah* yang diterapkan di berbagai lembaga keuangan syariah khususnya di perbankan syariah masih menjadi perdebatan panjang di antara para ulama.

Pasalnya, dalam akad *murabahah* tersebut ada unsur yang dianggap hanya sebagai akal-akalan saja untuk menghalalkan jual beli yang dilarang seperti *ba'i al-ma'dum.* Yaitu adanya *al-wa'd al-mulzim* (janji yang mengikat) yang dianggap melenceng dari prinsip dasarnya di mana janji itu adalah bentuk *tabarru'* atau komitmen terhadap diri sendiri. Namun dalam praktek *murabahah* ini, janji (*al-wa'du*) tersebut kemudian digunakan dalam akad komersil (*mu'awadhah*) sehingga agak terkesan dipaksakan.

Oleh karena itu, kemudian sebagian ulama yang lain menerapkan format lain dalam *ba'i murabahah* tersebut yang lebih masuk akal dan diterima secara syariat. Yaitu dengan mengganti *al-wa'du al-mulzim* tadi dengan *bai' mu'allaq* (bagi mereka yang menganggap *bai' mu'allaq* hukumnya boleh).

Skemanya adalah, nasabah yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli suatu barang, melakukan ijab dengan pihak bank dengan shigat *ta'liq*. Bahwa dia akan membeli barang tersebut setelah bank membelinya terlebih dahulu dengan spesifikasi yang telah disepakati. Maka dalam hal ini pembelian nasabah digantungkan (di-*ta'liq*) kepada pembelian bank.

Dengan skema akad tersebut, perpindahan kepemilikan barang kepada nasabah terjadi secara otomatis pada saat bank sudah membeli dan menguasai barang tersebut.[18]

Namun, jika kita melihat skema akad *murabahah* versi DSN MUI, DSN masih menggunakan *al-wa'du* (janji) yang mengikat dalam ketentuan *murabahah* sebagaimana yang tertulis dalam fatwa no. 04 tahun 2000 berikut ini:[19]

Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uangmuka saat

---

[18] Lihat: Dr. Al-'Ayasyi Fadad, at-Ta'liq fi al-'Uqud ma'a al-Isyarah ila Ba'dhi at-Tathbiqat al-Mu'ashirah, hlm. 16.

[19] http://www.dsnmui.or.id/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntnt01articleid=5&cntnt01returnid=59 (diakses pada tanggal 6 April 2017 pukul 14.54 WIB).

menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak ‘urbunsebagai alternatif dari uang muka, maka
   a) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
   b) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

J. Profil Penulis

Muhammad Abdul Wahab, Lc., lahir di Tasikmalaya 21 Juli 1991. Pernah mengenyam pendidikan agama di Pondok Pesantren Modern Miftahul Hidayah, Tasikmalaya selama enam tahun (2004-2010). Kemudian melanjutkan pendidikan sarjana (S1) di Lembaga Ilmu Pengetahuan Islam dan Arab (LIPIA) Jakarta, Fakultas Syariah jurusan Perbandingan Mazhab dan saat ini sedang menyelesaikan pendidikan pascasarjana (S2) di Institut Ilmu al-Quran (IIQ) Jakarta, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.

Saat ini penulis menjabat sebagai salah satu

asatidz Rumah Fiqih Indonesia (www.rumahfiqih.com), sebuah institusi nirlaba yang bertujuan melahirkan para kader ulama di masa mendatang, dengan misi mengkaji Ilmu Fiqih perbandingan yang original, mendalam, serta seimbang antara mazhab-mazhab yang ada.

Selain menulis, penulis juga menghadiri undangan kajian dari berbagai majelis taklim baik di masjid, perkantoran atau pun di perumahan di Jakarta dan sekitarnya. Saat ini penulis juga bisa dihubungi di nomor 0819-3260-7996 atau email.

RUMAH FIQIH adalah sebuah institusi non-profit yang bergerak di bidang dakwah, pendidikan dan pelayanan konsultasi hukum-hukum agama Islam. Didirikan dan bernaung di bawah Yayasan Daarul-Uluum Al-Islamiyah yang berkedudukan di Jakarta, Indonesia.

RUMAH FIQIH adalah ladang amal shalih untuk mendapatkan keridhaan Allah SWT. Rumah Fiqih Indonesia bisa diakses di rumahfiqih.com